

N Á J O M N Á Z M L U V A

uzatvorená medzi

prenajímateľom : Obec Adamovské Kochanovce
 Adamovské Kochanovce 268, 913 05 Adamovské Kochanovce
 zastúpená: Ing. Michal Križan starosta obce
 IČO: 00 311 405
 DIČ: 2021091325
 IBAN: SK6156000000000616896001, Prima banka, a.s.

a

nájomcom : Marek Čtefák

za týchto podmienok:

I.

Obec Adamovské Kochanovce je vlastníkom nebytových priestorov budovy so súpisným číslom 269, postavenej parcele KN-C, číslo 16, výmery 141 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, k. ú. Adamovské Kochanovce (Náležená budova ADOMO).

Prevádzková jednotka spĺňa podmienky priestorov určené na obchodné, reštauračné a kancelárske účely a k tomuto účelu sa i prenajíma. Z tohto ustanovenia vyplýva, že nájomca je povinný dodržiavať prevádzkovú činnosť podľa typu prenajímanej prevádzkovej jednotky. Zmenu alebo rozšírenie činnosti podnikania možno uskutočniť výlučne len so súhlasom prenajímateľa. Nedodržanie tohto ustanovenia sa považuje za hrubé porušenie dojednaných zmluvných podmienok. Nedostatky, ktoré by prípadne bránili k užívaniu priestorov nájomca odstráni na vlastné náklady. Súčasťou nájmu je aj letná terasa pred budovou.

II.

Uvedené nebytové priestory baru o výmere 84,2 m² s príslušnými skladovacími a ostatnými plochami o výmere 61,7 m² prenajímateľ dáva do prenájmu nájomcovi za odplatu vo forme nájomného nasledovne :

- | | |
|---|-------------|
| a) priestory obchodné, reštauračné, kancelárske a ďalšie podobných účelových vlastností | |
| výmera 84,2 m ² á 25,76 EUR spolu | 2168,99 EUR |
| b) priestory skladové | |
| výmera 61,7 m ² á 15,38 EUR spolu | 948,95 EUR |

Spolu za kalendárny rok 3117,94 EUR t.j. za kvartál 779,49 EUR.

Nájomca si vyhradzuje právo každoročne upraviť výšku nájmu o výšku inflácie za predchádzajúci kalendárny rok zverejnenú štatistickým úradom SR.

III.

Nájomca sa zaväzuje dohodnuté nájomné splácať prenajímateľovi v štvrtročných splátkach a to vždy do 8. dňa prvého mesiaca jednotlivého štvrťroka a to nasledovne: 8.1., 8.4. 8.7. a 8.10. v každom roku na jeho vedený v Prima banke.

Ak bude nájomca v omeškaní splatením nájomného, prenajímateľ bude účtovať zmluvnú pokutu vo výške 0,3 % za každý deň omeškania.

IV.

Do dohodnutej výšky nájomného nie sú započítané úhrady za elektrickú energiu, kúrenie, vodné, stolné, telefón, plyn, odvoz smetí a odpadu a náklady súvisiace s požiarnou ochranou, ktoré bude hradíť nájomca priamo dodávateľovi. Náklady spojené s dodávkami tovaru a ostatnou obchodnou činnosťou znáša nájomca.

V.

Bolo konštatované, že na odbery si nájomca dal inštalovať meracie prístroje na vlastný náklad pred účinnosťou nájomnej zmluvy.

VI.

Nájomca preberá priestory určené k výkonu podnikateľskej činnosti v stave, o ktorom bol upovedomený a nedostatky si na vlastné náklady odstráni.

VII.

Nájomca si hradí zo svojho náklady na udržiavanie priestorov v prevádzky schopnom stave a tak, aby tieto spĺňali všetky požiadavky po stránke hygienickej, bezpečnostnej, protipožiarnej ako i predchádzaniu škodám na majetku prenajímateľa. Čiastočne z nedodržania tohto ustanovenia znáša nájomca. Zvlášť sa ako prevádzkovateľ upozorňuje na povinnosti na zaistenie bezpečnosti prevádzkovania vyhradených technických zariadení / tlakové zariadenia, zdvíhacie zariadenia, elektrické, protipožiarne a plynové zariadenia/.

VIII.

Nájomca sa zaväzuje umožniť prenajímateľovi kontrolu stavu prenajatých priestorov a oznamovať mu závady, ktoré by mohli viesť ku škode na majetku prenajímateľa. Prenajímateľ sa zaväzuje, že ohlásené závady odstráni tak, aby nedošlo ku škodám na majetku zmluvných strán.

IX.

V prípade zanedbania povinností prenajímateľa alebo nájomcu, sú si títo povinní navzájom škodu uhradiť podľa miery zavinenia. V sporných prípadoch môžu uplatniť svoje nároky cestou súdu, ak nedôjde k dohode.

X.

Akékoľvek stavebné úpravy, zmeny priestorov môže nájomca vykonať len po predchádzajúcom súhlase prenajímateľa a vydaní stavebného povolenia, inak sa táto činnosť považuje za škodu spôsobenú prenajímateľovi. Zároveň akékoľvek úpravy po skončení nájmu nájomca demontuje len so súhlasom prenajímateľa. V opačnom prípade sa to považuje za poškodzovanie majetku prenajímateľa. Nájomca je povinný udržiavať prístupové chodníky k prenajatej budove a jej okolí v stave, ktorý zodpovedá bezpečnému prechodu občanov, kultúrnosti prostredia a istoty, podľa miestnych nariadení. To isté sa vzťahuje aj pre nezastavané pozemky a okolité pozemky.

XI.

Nájomná zmluva sa uzatvára na dobu 5 rokov, t. j. od 21.1.2019 do 31.12.2023. Nájomnú zmluvu môže každá zo zmluvných strán vypovedať v šesťmesačnej výpovednej lehote podľa príslušných ustanovení zák. č. 116/90 Zb. zákonov v znení neskorších predpisov a to najmä pri hrubom porušení dojednaných zmluvných podmienok a paragrafu 9 ods. 2 cit. zákona. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Ak nájomca poruší paragraf 9. ods. 2 písm. b), zákona 116/90 Zb. dojednáva sa výpovedná lehota jednomesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Výpovedná lehota je v prípade, keď prenajímateľ odpredá prenajatú nehnuteľnosť jednomesačná a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho kalendárneho mesiaca.

XII.

Počas trvania nájmu nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu.

Po skončení nájmu je nájomca povinný vrátiť prenajatý nebytový priestor v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opatrenie.

XIII.

Prenajímateľ požaduje kauciu, ktorá nie je súčasťou Nájomného vo výške 500,- € (slovom: päťsto eur), ktorá slúži na úhradu prípadných škôd na zariadení budovy zavinených Nájomcom, alebo na úhradu nedoplatkov za nájomne. Po ukončení doby nájmu a vyúľtovaní sa Prenajímateľ zaväzuje vrátiť zostatok kaucie na účet Nájomcu uvedený v záhlaví Zmluvy. Zmluvné strany potvrdzujú, že Nájomca zaplatil kauciu pri podpise tejto Zmluvy.

XIV.

Všetky dodatky k tejto zmluve sa vyhotovujú písomne, inak sú neplatné. Nominálna výška nájomného je určená zmluvnou cenou. Túto cenu je nájomca oprávnený určiť výškou čiastkou pri zohľadnení inflačných pohybov a nepodlieha obojstrannému súhlasu. Zmena musí byť ohlásená vopred a jej účinnosť nastáva najbližším dňom pre úhradu nájomného.

XV.

Zmluva sa na znak súhlasu s jej znením oboma zmluvnými stranami podpisuje. Je vyhotovená v dvoch exemplároch, z ktorých každá strana obdrží jedno vyhotovenie. Účinnosť zmluvy nastáva od 21.1.2019.

V Adamovských Kochanovciach dňa 21.1.2019

Prenajímateľ: Ing. Michal Krihan
starosta obce Adamovské Kochanovce

Nájomca : Marek Čtefák